

**Niederschrift über die Sitzung  
des Ausschusses für Bau, Planung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten  
der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König  
vom Donnerstag, dem 18.04.2024**

**Sitzungsort: Rentmeisterei, Großer Saal, Schlossplatz 2, 64732 Bad König.**

---

Beginn: 19:07 Uhr

Ende: 19:58 Uhr

**Anwesend:**

**Vom Ausschuss für Bau, Planung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten**  
(Anwesenheitsliste entfernt)

**Entschuldigt:**

**vom Magistrat**

**von der Stadtverordnetenversammlung**

**von der Verwaltung**

**Gäste:**

Dipl.-Ing. Uwe Hoffmann vom  
Planungsbüro für Städtebau

**Öffentlicher Teil**

- 1.) **Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung**
- 2.) **Bauleitplanung der Stadt Bad König**
  - **Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete" (in Textform)**
  - **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete**
  - **Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete (in Textform)**
  - **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete**
- 2.1) **Bauleitplanung der Stadt Bad König (VL-81/2024)**
  - **Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - beplante Gebiete“ (in Textform)**
  - Aufstellungsbeschluss**
- 2.2) **Bauleitplanung der Stadt Bad König (VL-82/2024)**
  - **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“**
  - Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“**
- 2.3) **Bauleitplanung der Stadt Bad König (VL-83/2024)**
  - **Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“ (in Textform)**
  - Aufstellungsbeschluss**

- 2.4) **Bauleitplanung der Stadt Bad König** (VL-84/2024)  
**- Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“**
- Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“
- 3.) **Beratung und Beschlussfassung über die Bodenbevorratung** (VL-74/2024)  
**für die Plus-Energie-Siedlung „Am Sonnenhang“**

## Sitzungsverlauf

### Öffentlicher Teil

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung
  
2. Bauleitplanung der Stadt Bad König
  - Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete" (in Textform)
  - Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete
  - Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete (in Textform)
  - Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete

Der Ausschussvorsitzende Hoche ruft TOP 2 der Tagesordnung auf.  
 Dem Ausschuss liegen die Vorlagen VL-81/2024 bis VL-84/2024 vor.  
 Herrn Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau erläutert die städtebaulichen Ziele der vorgesehenen Planung.

Es werden einige Fragen diskutiert.

In Ergänzung zu den vorliegenden Vorlagen der Verwaltung informiert der Bürgermeister, dass die Präambeln der Satzungen über den Erlass einer Veränderungssperre (VL 82/2024 und VL-84/2024) wie folgt aktualisiert werden und die Satzungen in der aktualisierten Form zu beschließen sind:

***Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König in der Sitzung am 18.04.2024 folgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.***

Bei den Beschlussvorschlägen der Vorlagen VL-81/2024 und VL 83/2024 ist jeweils der erste Satz wie folgt zu ergänzen und zu beschließen:

*Es wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ....*

**2.1 Bauleitplanung der Stadt Bad König  
- Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - be-  
plante Gebiete“  
(in Textform)  
Aufstellungsbeschluss**

[VL-81/2024](#)

**Beschluss:**

**Es wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes für die Gebiete beidseits der Bahnhofstraße in der Kernstadt, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen, beschlossen.**

**Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - beplante Gebiete“**

**Dieser Änderungsbebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten treffen und so die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Brunnengärten“, „Kurzentrum“, „Bahnhofstraße“ und „Nördlich Weyprechtstraße“ entsprechend ergänzen. Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes bleiben ansonsten in allen Festsetzungen unberührt.**

**Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Kernstadt entlang der Bahnhofstraße, für die ein städtebauliches Erfordernis für eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht. Die genauen Abgrenzungen sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die einbezogenen Flurstücke sind aus den Anlagen ersichtlich.**

**Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.**

**Anlage(n):**

- 1. 240327 1 - Magistratsvorlage Bebauungsplan Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - beplante Gebiete Anlage**



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### Abstimmungsergebnis:

ZBK	SPD	CDU	B'90/Die Grünen	
3	1	1	1	Ja-Stimmen
				Nein-Stimmen

	1		Enthaltungen
--	---	--	--------------

**2.2 Bauleitplanung der Stadt Bad König  
- Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes  
Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“**

[VL-82/2024](#)

**Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungs-  
sperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnü-  
gungsstätten Bahnhofstraße - Beplante Gebiete“**

**Beschluss:**

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - beplante Gebiete“ wird gemäß § 14 BauGB die nachfolgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen:

## **Satzung**

### **über den Erlass einer Veränderungssperre**

---

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93), sowie der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König in der Sitzung am 18.04.2024 folgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Inhalt der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

#### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst in der Gemarkung Bad König Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Brunnengärten“, „Kurzentrums“, „Bahnhofstraße“ und „Nördlich Weyprechtstraße“.

Die genaue Abgrenzung ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich:



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### § 3

#### Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn Sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Bad König, \_\_. \_\_. 2024

Der Magistrat

gez.

Muhn

**Bürgermeister**

#### Abstimmungsergebnis:

ZBK	SPD	CDU	B'90/Die Grünen	
3	1	1	1	Ja-Stimmen
				Nein-Stimmen
	1			Enthaltungen

#### 2.3 Bauleitplanung der Stadt Bad König - Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“ (in Textform) Aufstellungsbeschluss

[VL-83/2024](#)

#### Beschluss:

Es wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gebiete beiderseits der Bahnhofstraße bzw. an der Frankfurter Straße in der Kernstadt, für die keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne bestehen, beschlossen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

„Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Im Zusammenhang bebaute Gebiete“  
(in Textform)

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt und soll innerhalb seines Geltungsbereiches lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten treffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Kernstadt entlang der Bahnhofstraße und an der Frankfurter Straße und zwar die Teilflächen außerhalb der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, für die ein städtebauliches Erfordernis für eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht. Die genauen Abgrenzungen sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die einbezogenen Flurstücke sind aus den Anlagen ersichtlich.

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverord-

**netenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.**

**Anlage(n):**

- 1. 240327 3 - Magistratsvorlage Bebauungsplan Vergnügungsstätten Bahnhofstraße -  
Im Zusammenhang bebaute Gebiete Anlage**



# Geltungsbereich



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Abstimmungsergebnis:

ZBK	SPD	CDU	B'90/Die Grünen	
3	1	1	1	Ja-Stimmen
				Nein-Stimmen
	1			Enthaltungen

### 2.4 Bauleitplanung der Stadt Bad König - Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“

[VL-84/2024](#)

**Beschluss einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße - Im Zusammenhang bebaute Gebiete“**

#### Beschluss:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Bahnhofstraße – Im Zusammenhang bebaute Gebiete“ wird gemäß § 14 BauGB die nachfolgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen:

## Satzung

### über den Erlass einer Veränderungssperre

---

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93), sowie der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König in der Sitzung am 18.04.2024 folgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

#### § 1

#### Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

#### § 2

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst in der Gemarkung Bad König Teilbereiche entlang der Bahnhofstraße bzw. Frankfurter Straße, die nicht Teil der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Brunnengärten“, „Kurzentrum“, „Bahnhofstraße“ und „Nördlich Weyprechtstraße“ sind und nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die genaue Abgrenzung ist aus nachfolgenden Abbildungen ersichtlich:



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**§ 3**  
**Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn Sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Bad König, \_\_. \_\_. 2024

Der Magistrat

gez.  
Muhn  
Bürgermeister

**Abstimmungsergebnis:**

ZBK	SPD	CDU	B'90/Die Grünen	
3	1	1	1	Ja-Stimmen
				Nein-Stimmen
	1			Enthaltungen

**3. Beratung und Beschlussfassung über die Bodenbevorratung für die Plus-Energie-Siedlung „Am Sonnenhang“** [VL-74/2024](#)

**Beschluss:**

**Die Stadtverordnetenversammlung setzt für die Grundstücke in der geplanten Plus-Energie-Siedlung „Am Sonnenhang“ einen Ankaufpreis von 35 € pro m<sup>2</sup> fest und beauftragt die HLG mit dem weiteren Ankauf.**

**Abstimmungsergebnis:**

ZBK	SPD	CDU	B'90/Die Grünen	
3	2	1	1	Ja-Stimmen
				Nein-Stimmen
				Enthaltungen

Vorsitzende Dr. Hoche bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und schließt die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

gez. Dr. Holger Hoche

gez. Melanie Weidtmann

Ausschussvorsitzender

Schriftführerin